

第3回

京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会

平成21年11月30日



京都市の住宅関連政策の動きについて

1 京都市住宅審議会答申(11月24日)

(1) 住宅審議会の概要

ア 目的

少子高齢化の進展等の社会情勢の変化や、地域ごとに異なる**住宅事情の課題を踏まえた**新たな住宅マスタープランの策定を目指し、**基本的な考えや方向性、公的住宅のあり方**について、審議。

イ 審議事項

諮問①: 新たな住宅マスタープランの策定に向けた
住宅政策の基本的な考え方について

諮問②: **公的住宅のあり方**について

ウ 委員構成

	氏名	所属等
会長	高田光雄	京都大学大学院工学研究科教授
副会長	西垣泰幸	龍谷大学副学長，経済学部教授
委員	井上えり子	京都女子大学家政学部生活造形学科准教授
	好田陽一	公募委員
	小浦久子	大阪大学大学院工学研究科准教授
	佐藤知久	京都文教大学人間学部文化人類学科准教授
	野田崇	関西学院大学法学部法律学科准教授
	檜谷美恵子	京都府立大学生命環境科学研究科教授
	村田麻起子	高齢者福祉総合施設はなぞの 施設長
	矢部安希子	公募委員
公的住宅 小委員会委員	弘本由香里	大阪ガス(株) エネルギー・文化研究所 客員研究員
分譲マンション 小委員会委員	平田陽子	京都光華女子大学短期大学部ライフデザイン学科教授
市場小委員会 委員	大垣尚司	立命館大学法学部教授 (移住・住みかえ支援機構代表理事)
	吉田光一	日本賃貸住宅管理協会京都府支部長

工 審議会の開催状況

平成20年10月から以下の会合を開催。

- ・住宅審議会(本会) 計6回
- ・公的住宅小委員会 計8回
⇒第6回本会(平成21年9月7日)で報告済
- ・分譲マンション小委員会 計4回
⇒第5回本会(平成21年5月28日)で報告済
- ・市場小委員会 計5回
⇒第6回本会(平成21年9月7日)で報告済

(2) 住宅審議会 答申(11/24)の内容

ア 答申の構成

ア) 京都市におけるすまいを取り巻く**現状と課題**



イ) 住宅政策の**基本的な考え方と目標**



ウ) 施策推進のための**横断的な視点**



エ) **施策の方向**



オ) **重点施策**

ア) 京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題



イ) 住宅政策の基本的な考え方と目標



ウ) 施策推進のための横断的な視点



エ) 施策の方向



オ) 重点施策

ア) 京都市におけるすまいを取り巻く 現状と課題

現状と課題

基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

① 社会動向

人口減少，高齢化の進展，地球温暖化，経済成長の停滞 等

② 京都のすまいの特徴・アイデンティティ

伝統的な建物や町並みは都市文化基盤，山間地域は良質な木材供給地 等

③ 住宅ストックの流通・管理の課題

空家の増加，京町家の減少，マンションの管理運営，流通の仕組みが不十分 等

④ 住宅・住宅地の安全上の課題

細街路に面した老朽木造住宅が多数，耐震性能が不十分 等

⑤ 住宅確保要配慮者の住生活の課題

住宅確保配慮者の増加，市営住宅等の適正な管理・運営，都心部に改修の進まない低家賃の老朽木造住宅が多数 等

ア) 京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題



イ) 住宅政策の基本的な考え方と目標



ウ) 施策推進のための横断的な視点



エ) 施策の方向



オ) 重点施策

イ) 住宅政策の基本的な考え方と 目標

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

- 市民にとって不可欠な生活基盤である**住宅の確保と多様な住宅が供給される社会環境の整備**
- 生活の安定向上と社会福祉の増進
- 市民社会の健全な発展

住宅政策の基本的な考え方

- 京都の財産となる「環境」、「景観」、「コミュニティ」を継承，発展させる住宅政策を推進する
- 京都のアイデンティティの確立による京都の住まいの将来像とあり方を示す
- 防災・減災，住宅セーフティネットの構築を効果的に進めるため，行政と市場との役割分担や連携，市場の環境整備を行い，市場の機能を生かした住宅政策を展開する

目 標

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

人がつながる 未来につなぐ
京都らしいすまい・まちづくり

住み継ぐ

～京都らしい良質な
すまいやまちを守り、
育て、大切に手入れ
をしながら、すまい方
や暮らし方とともに次
代に引き継ぐ～

そなえる

～災害に備え、被害
を最小限に抑えるた
めのまちづくりを進め
る～

支え合う

～誰もが安心して暮
らすことの出来るす
まいやまちをみんな
で実現する～

ア) 京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題



イ) 住宅政策の基本的な考え方と目標



ウ) 施策推進のための横断的な視点



エ) 施策の方向



オ) 重点施策

ウ) 施策推進のための横断的な視点

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

- 多様な主体・分野との役割分担や連携を進める
- 市場の機能を生かす
- ストックの活用を重点的に進める
- 地域の多様な特性を生かす

※多様な主体:市民, 事業者, 行政, 公社など

※分野:福祉, まちづくりなど

ア) 京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題



イ) 住宅政策の基本的な考え方と目標



ウ) 施策推進のための横断的な視点



エ) 施策の方向



オ) 重点施策

Ⅰ) 施策の方向

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

- ① 京都らしいすまい方の継承の支援
- ② 住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援
- ③ 既存住宅の流通の活性化のための条件整備
- ④ 住宅・住環境の安全性の向上
- ⑤ 重層的な住宅セーフティネットの構築
- ⑥ コミュニティの弱体化などが危惧される中・大規模団地のマネジメント

Ⅰ) 施策の方向

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

- ① 京都らしいすまい方の継承の支援
- ② 住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援
- ③ 既存住宅の流通の活性化のための条件整備
- ④ 住宅・住環境の安全性の向上
- ⑤ 重層的な住宅セーフティネットの構築
- ⑥ コミュニティの弱体化などが危惧される中・大規模団地のマネジメント

① 京都らしいすまい方の継承の支援

- ア コミュニティの活動状況等も含めたすまい方に関する情報提供
- イ マンションも含めた周辺地域とのコミュニティ形成の円滑化支援
- ウ 京町家の保全・活用の推進
- エ 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進
- オ 郊外、山間部等の人口減少や高齢化の対応に向けた活動の支援

Ⅰ) 施策の方向

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

- ① 京都らしいすまい方の継承の支援
- ② 住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援
- ③ 既存住宅の流通の活性化のための条件整備
- ④ 住宅・住環境の安全性の向上
- ⑤ 重層的な住宅セーフティネットの構築
- ⑥ コミュニティの弱体化などが危惧される中・大規模団地のマネジメント

② 住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援

- ア 数世代にわたり住み続けることのできる住宅の普及
- イ 木の循環システムを支える地域産木材を活用した木造住宅の普及と維持管理及び更新の促進
- ウ 民間活力を活用した住宅ストックの良質化
- エ 予防的な観点を重視した分譲マンションの適切な維持管理の推進
- オ 安心してリフォームを実施するための環境整備

Ⅰ) 施策の方向

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

- ① 京都らしいすまい方の継承の支援
- ② 住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援
- ③ 既存住宅の流通の活性化のための条件整備
- ④ 住宅・住環境の安全性の向上
- ⑤ 重層的な住宅セーフティネットの構築
- ⑥ コミュニティの弱体化などが危惧される中・大規模団地のマネジメント

③ 既存住宅の流通の活性化のための条件整備

- ア 良質な既存住宅が正当に評価されるための仕組みづくり
- イ 良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備

Ⅰ) 施策の方向

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

- ① 京都らしいすまい方の継承の支援
- ② 住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援
- ③ 既存住宅の流通の活性化のための条件整備
- ④ 住宅・住環境の安全性の向上
- ⑤ 重層的な住宅セーフティネットの構築
- ⑥ コミュニティの弱体化などが危惧される中・大規模団地のマネジメント

④ 住宅・住環境の安全性の向上

- ア 袋路等の細街路が存在する防災上課題のある地区の安全性の確保
- イ 住宅の安全性の確保
- ウ コミュニティを生かした防災・減災への取組の促進

Ⅰ) 施策の方向

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

- ① 京都らしいすまい方の継承の支援
- ② 住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援
- ③ 既存住宅の流通の活性化のための条件整備
- ④ 住宅・住環境の安全性の向上
- ⑤ 重層的な住宅セーフティネットの構築
- ⑥ コミュニティの弱体化などが危惧される中・大規模団地のマネジメント

⑤ 重層的な住宅セーフティネットの構築

- ア 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実
- イ 市営住宅の適正な更新と維持管理
- ウ 民間賃貸住宅等の活用
- エ 市営住宅の供給が少ない地域（都心部等）における住宅セーフティネット機能の向上
- オ 老朽木造住宅における安全性確保のための応急的な最低限の住宅改修等の促進

Ⅰ) 施策の方向

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

- ① 京都らしいすまい方の継承の支援
- ② 住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援
- ③ 既存住宅の流通の活性化のための条件整備
- ④ 住宅・住環境の安全性の向上
- ⑤ 重層的な住宅セーフティネットの構築
- ⑥ コミュニティの弱体化などが危惧される中・大規模団地のマネジメント

⑥ コミュニティの弱体化などが危惧される中・大規模団地のマネジメント

ア コミュニティバランスに配慮した団地づくり

イ 団地内外との交流やコミュニティの活性化に資する機能の充実

ア) 京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題



イ) 住宅政策の基本的な考え方と目標



ウ) 施策推進のための横断的な視点



エ) 施策の方向



オ) 重点施策

オ) 重点施策

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

- ① 地域コミュニティと市場をつなぐエリアマネジメントの促進
- ② 既存京町家の保全・活用と「平成の京町家」の普及促進
- ③ リフォームの推進と住情報の一元的な提供
- ④ 命を守るために不可欠な住宅改修等の促進
- ⑤ 福祉分野等との連携や既存住宅の改修等による地域優良賃貸住宅の普及促進
- ⑥ 市営住宅による住宅セーフティネット機能充実とコミュニティ活性化のための入居制度の拡充等
- ⑦ 市営住宅団地の複合的再生

オ) 重点施策

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

- ① 地域コミュニティと市場をつなぐエリアマネジメントの促進
- ② 既存京町家の保全・活用と「平成の京町家」の普及促進
- ③ リフォームの推進と住情報の一元的な提供
- ④ 命を守るために不可欠な住宅改修等の促進
- ⑤ 福祉分野等との連携や既存住宅の改修等による地域優良賃貸住宅の普及促進
- ⑥ 市営住宅による住宅セーフティネット機能充実とコミュニティ活性化のための入居制度の拡充等
- ⑦ 市営住宅団地の複合的再生

① 地域コミュニティと市場をつなぐエリアマネジメントの促進

- ・地域のまちづくりの中で空き家の掘り起こしを行い、地域の魅力やすまい方の発信と合わせた空き家活用の仕組みを構築する。

才) 重点施策

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

- ① 地域コミュニティと市場をつなぐエリアマネジメントの促進
- ② 既存京町家の保全・活用と「平成の京町家」の普及促進
- ③ リフォームの推進と住情報の一元的な提供
- ④ 命を守るために不可欠な住宅改修等の促進
- ⑤ 福祉分野等との連携や既存住宅の改修等による地域優良賃貸住宅の普及促進
- ⑥ 市営住宅による住宅セーフティネット機能充実とコミュニティ活性化のための入居制度の拡充等
- ⑦ 市営住宅団地の複合的再生

② 既存京町家の保全・活用と「平成の京町家」の普及促進

- ・既存京町家の耐震改修の促進とともに、法規制の合理化，資金調達の仕組み等を検討する。
- ・京町家の知恵と現代の技術を融合した「平成の京町家」の普及促進を図る。

オ) 重点施策

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

- ① 地域コミュニティと市場をつなぐエリアマネジメントの促進
- ② 既存京町家の保全・活用と「平成の京町家」の普及促進
- ③ リフォームの推進と住情報の一元的な提供
- ④ 命を守るために不可欠な住宅改修等の促進
- ⑤ 福祉分野等との連携や既存住宅の改修等による地域優良賃貸住宅の普及促進
- ⑥ 市営住宅による住宅セーフティネット機能充実とコミュニティ活性化のための入居制度の拡充等
- ⑦ 市営住宅団地の複合的再生

③ リフォームの推進と住情報の一元的な提供

- ・安心して既存住宅の取得やリフォームができるための情報発信(マンション維持管理情報を含む)、検査、評価制度の普及等の環境整備を行なう。
- ・生活に密着したすまいの情報発信を行う等住情報の一元的な提供を進める。

オ) 重点施策

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

- ① 地域コミュニティと市場をつなぐエリアマネジメントの促進
- ② 既存京町家の保全・活用と「平成の京町家」の普及促進
- ③ リフォームの推進と住情報の一元的な提供
- ④ 命を守るために不可欠な住宅改修等の促進
- ⑤ 福祉分野等との連携や既存住宅の改修等による地域優良賃貸住宅の普及促進
- ⑥ 市営住宅による住宅セーフティネット機能充実とコミュニティ活性化のための入居制度の拡充等
- ⑦ 市営住宅団地の複合的再生

④ 命を守るために不可欠な住宅改修等の促進

- ・既存木造住宅の活用による住宅セーフティネットの構築のため、老朽木造住宅の安全性の向上を図り、地震災害から命を守るための改修工法の研究、改修に対する支援を行う。

才) 重点施策

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

- ① 地域コミュニティと市場をつなぐエリアマネジメントの促進
- ② 既存京町家の保全・活用と「平成の京町家」の普及促進
- ③ リフォームの推進と住情報の一元的な提供
- ④ 命を守るために不可欠な住宅改修等の促進
- ⑤ 福祉分野等との連携や既存住宅の改修等による地域優良賃貸住宅の普及促進
- ⑥ 市営住宅による住宅セーフティネット機能充実とコミュニティ活性化のための入居制度の拡充等
- ⑦ 市営住宅団地の複合的再生

⑤ 福祉分野等との連携や既存住宅の改修等による 地域優良賃貸住宅の普及促進

- ・民間活力の活用による良質な高齢者の住宅の供給制度として地域優良賃貸住宅（高齢者型）について福祉分野や医療分野との連携を進め、供給を促進する。
- ・また既存住宅の改修による供給促進を図る。

才) 重点施策

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

- ① 地域コミュニティと市場をつなぐエリアマネジメントの促進
- ② 既存京町家の保全・活用と「平成の京町家」の普及促進
- ③ リフォームの推進と住情報の一元的な提供
- ④ 命を守るために不可欠な住宅改修等の促進
- ⑤ 福祉分野等との連携や既存住宅の改修等による地域優良賃貸住宅の普及促進
- ⑥ 市営住宅による住宅セーフティネット機能充実とコミュニティ活性化のための入居制度の拡充等
- ⑦ 市営住宅団地の複合的再生

⑥ 市営住宅による住宅セーフティネット機能充実とコミュニティ活性化のための入居制度の拡充等

- ・耐震化，バリアフリー化及び適正な維持管理による長寿命化を推進する。
- ・住宅規模・世帯人員に応じた公募・住み替え制度の創設や優先入居枠の拡充等を行う。

オ) 重点施策

現状と課題
基本的な考え方と目標
横断的な視点
施策の方向
重点施策

- ① 地域コミュニティと市場をつなぐエリアマネジメントの促進
- ② 既存京町家の保全・活用と「平成の京町家」の普及促進
- ③ リフォームの推進と住情報の一元的な提供
- ④ 命を守るために不可欠な住宅改修等の促進
- ⑤ 福祉分野等との連携や既存住宅の改修等による地域優良賃貸住宅の普及促進
- ⑥ 市営住宅による住宅セーフティネット機能充実とコミュニティ活性化のための入居制度の拡充等
- ⑦ 市営住宅団地の複合的再生

⑦ 市営住宅団地の複合的再生

- ・地域に必要な都市機能の導入やコミュニティ活性化のための用途転用等を行う。
- ・地域と一体的な居住環境の再編，供給の少ない地域への転用や借り上げ等による供給等市営住宅団地のマネジメントを行う。